

УДК: 347. 218. 1 : 347. 453



*Михайленко О.О.,  
к.ю.н.,  
доцент кафедри  
цивільного права  
юридичного факультету ЗНУ*



*Кагалынік І.А.,  
студентка ІІІ курсу  
юридичного факультету ЗНУ*

## ОРЕНДА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА: ЯК УНИКНУТИ ТРУДНОЦІВ?

Проблема формування належної матеріально-фінансової бази місцевого самоврядування на цей час є однією з найактуальніших, оскільки сталій розвиток на місцевому рівні залежить не стільки від обсягу повноважень, якими наділені територіальні громади та утворювані ними органи, скільки від наявності в їх власності матеріальних, фінансових та інших ресурсів, необхідних для виконання покладених на них завдань. Відтак, зміцнення матеріально-фінансових засад місцевого самоврядування започається юридичною проблемою, одним із способів розв'язання якої, а отже одним з можливих джерел поповнення місцевого бюджету є передача суб'єктам господарювання різних форм власності об'єктів власності територіальних громад. Слід зазначити, що загальний механізм передачі в оренду комунального майна попередньо досліджувався такими вченими, як Б.І. Адамов, Р.Ф. Гринько, О.В. Дзера, В.А. Ульченко, Р.А. Джабраїлов та іншими, але без урахувань місцевих особливостей.

Тому метою даної статті є аналіз порядку передачі в оренду об'єктів нежитлового фонду комунальної власності міста Запоріжжя, що знаходиться на балансі комунального підприємства "Виробничо-ремонтно-експлуатаційне житлове об'єднання", передбачений Законом України "Про оренду державного і комунального майна" від 10.04.1992 р. [1], Положенням про порядок передачі в оренду нежитлового фонду комунальної власності міста, що знаходиться на балансі комунального підприємства "Виробничо-ремонтно-експлуатаційне житлове об'єднання" (далі КП "ВРЕЖО"), затвердженом Рішенням Запорізької міської ради від 25 квітня 2003 р. № 21 [2].

Орендою нежитлового фонду комунальної власності є засноване на договорі строкове платне користування нежитловими, окремо стоячими будівлями (спорудами, приміщеннями) та вбудованими

чи вбудовано-пробудованими нежитловими приміщеннями в житлових будинках, які необхідні орендарю для здійснення підприємницької та іншої діяльності. Згідно п. 13 Положення про порядок передачі в оренду нежитлового фонду комунальної власності міста, що знаходиться на балансі комунального підприємства "Виробничо-ремонтно-експлуатаційне житлове об'єднання", передача в оренду нежитлового приміщення, що знаходиться на балансі КП "ВРЕЖО", здійснюється виключно на підставі рішення міськвиконкому, а підставою для підготовки проекту даного рішення є пропозиція комісії міської ради по розгляду заяв та звернень про здачу в оренду нежитлового фонду комунальної власності міста чи результатів аукціону або конкурсу. Після прийняття рішення міськвиконкомом управління житлового господарства Запорізької міської ради укладає договір оренди нежитлового приміщення з орендарем. В даному випадку "орендодавцем" виступає управління житлового господарства Запорізької міської ради та КП "ВРЕЖО" як "балансоутримувач" з одного боку, та фізичні, юридичні особи, які викликали бажання та отримали позитивне рішення Запорізької міської ради щодо оренди нежитлового приміщення - "орендарі", з іншого боку.

Досліджуваний нами процес можна умовно поділити на три етапи. Для того, щоб укласти даний договір оренди необхідно отримати чимало дозволів та узгоджень. Насамперед, перед тим, як заявник (в подальшому можливий орендар) надасть до міськвиконкому на ім'я міського голови заяву про передачу в оренду нежитлового приміщення (із зазначенням його адреси, площі і мети використання та свої установчі документи), він повинен отримати довідку з КП "ВРЕЖО" з інформацією про те, що приміщення вільне і придатне для передачі в оренду та відповідьку з інвентарної справи відповідної будівлі.

В даному випадку постає питання, як саме може визначити КП "ВРЕЖО" придатність даного приміщення для здачі в оренду? Адже ще не з'ясовано для яких цілей необхідно можливому орендареві отримати приміщення, оскільки така інформація повинна міститись лише в заяві на ім'я міського голови, що подається вже після отримання необхідної довідки з КП "ВРЕЖО". Тому, на нашу думку, зазначена довідка повинна містити інформацію лише про зайнятість нежитлового приміщення та його стан, тобто придатність для перебування в ньому людей (ступінь аварійності).

На другому етапі, згідно з ч. 2 п. 2.2 Положення про порядок передачі в оренду нежитлового фонду комунальної власності міста, що знаходиться на балансі КП "ВРЕЖО", на підставі поданих заявником документів, питання вноситься на розгляд чергового засідання комісії міської ради по розгляду заяв і звернень про здачу в оренду нежитлового фонду комунальної власності. Протокол засідання комісії передається у відділ по роботі з нежитловим фондом управління житлового господарства міської ради для подальшої роботи. У разі позитивного рішення комісії заявник отримує у цьому відділі лист погодження встановленого зразку, який повинен бути заповнений та повернутий протягом 15 календарних днів з моменту отримання. У разі недодержання заявником встановленого терміну, лист вважається таким, що втрачає чинність та на черговому засіданні комісії може порушуватись питання про скасування попереднього рішення комісії про передачу заявникові в оренду об'єкта, зазначеного у листі погодження. На даному етапі виникає інша проблема - з одного боку існування жорстких строків має на меті дисциплінувати заявників для швидкого вирішення долі вільних нежитлових приміщень та недопущення їх занепаду. Однак, поряд з цим перед можливим орендарем постають труднощі, які досить важко подолати. По-перше, лист узгодження містить 8 інстанцій (галузеве управління міськвиконкому, КП "ВРЕЖО", районна адміністрація, депутат міської ради, пожежна охорона, районна санепідемстанція, головне управління архітектури та містобудування, секретар комісії розгляду заяв про здачу в оренду нежитлових приміщень), від яких належить отримати дозвіл на оренду обраного приміщення протягом лише 15 календарних днів. По-друге, у разі пропуску зазначеного строку або при нестриманні всіх підписів - він не підлягає подовженню та всі попередні дії виявляються марними і спроби отримати нежитлове приміщення в оренду повинні розпочатися знову з подачі заяви до міського голови і так далі, доки заявник не зможе вкластия у 15-ти денний термін днів. Відтак, постає закономірне питання: чому законом не передбачено можливості подовження чи поновлення даного строку, адже попереднє рішення комісії міської ради по розгляду заяв та звернень про здачу в оренду нежитлового фонду комунальної власності є позитивним.

Проаналізувавши ці положення, ми вважаємо, що необхідно не тільки нормативно збільшити цей строк, принаймні до 30 днів, а й передбачити можливість його поновлення управлінням житлового господарства Запорізької міської ради в окремих випадках (наприклад, у разі тимчасової непрацездатності заявника та з інших поважних причин).

У разі отримання заявником протягом 15 календарних днів усіх погоджень, вже на третьому етапі, згідно п. 3.1 Положення про порядок передачі в оренду нежитлового фонду комунальної власності міста, що знаходиться на балансі КП "ВРЕЖО", відділом по роботі з нежитловим фондом міста готується проект рішення міськвиконкому, який вноситься на розгляд чергового засідання міськвиконкому. У разі прийняття позитивного рішення міськвиконкомом про передачу в оренду нежитлового приміщення (будівлі, споруди) заявник протягом 30 календарних днів повинен укласти низку договорів, а саме:

- з КП "ВРЕЖО" про дольову участь на утримання та експлуатацію будівлі (споруди), в якій знаходиться орендоване приміщення;
- з постачальниками комунальних послуг (зокрема, КП "Міські теплові мережі", КП "Водоканал", КП "ВРЕЖО" - окремо з кожним);
- зі страховою компанією про відшкодування можливих витрат внаслідок стихійного лиха та пожежі;
- з управлінням житлового господарства про оренду нежитлового приміщення.

Для того, щоб укласти кожний з вищезазначених договорів необхідно провести додаткові розрахунки, подати плани та іншу допоміжну документацію. Так, наприклад, для "підписання" договору оренди нежитлового приміщення необхідно додатково отримати від КП "ВРЕЖО" технічне завдання на здійснення експертної оцінки нежитлового приміщення для визначення його вартості, що необхідна для розрахунку орендної плати. Для проведення оцінки належить звернутися до незалежної організації, експерт якої повинен оглянути приміщення. Але у зв'язку з тим, що на цей час передача орендованого приміщення можливому орендарю ще не відбулася, у експерта можуть виникнути труднощі з доступом до приміщення. Для того, що їх усунути, на нашу думку, доречно покласти обов'язок проведення технічної оцінки вартості приміщення саме на КП "ВРЕЖО". Це полегшило б процедуру та надало можливість організації, на балансі якої знаходиться приміщення, реально оцінити його вартість та отримати додаткові кошти на підтримку та експлуатацію житлового фонду нашого міста.

Більш простим, порівняно з попереднім, є механізм укладання договору страхування зі страховою компанією про відшкодування можливих витрат внаслідок стихійного лиха та пожежі.

Для цього страховій компанії належить надати інформацію лише про площу приміщення, його адресу та вартість за експертною оцінкою, визначеною за вказаним вище технічним заданням від КП "ВРЕЖО". Ніяк не більше труднощів у страховій компанії не виникне, якщо тільки не настане страховий випадок - стихійне лихо (смерч, підтоплення, землетрус, осідання ґрунту, зсув, обвал, ожеледь, сильний снігопад, хуртовина, сильні морози тощо) або вогняний ризик.

Але й щодо укладання всіх договорів існує мовбід, а саме: без договору оренди нежитлового приміщення з управлінням житлового господарства, неможливо укласти договори з постачальниками комунальних послуг, через те, що усім комунальним організаціям (КП "Міські теплові мережі", КП "ВРЕЖО", КП "Водоканал" та іншим) необхідно, насамперед, надати копію договору оренди. Відтак, можливість паралельного укладання вищезазначених договорів вже відсутня, а нетривалі строки ще більше впливають на виконання рішення Запорізької міської ради. Вважаємо, що доцільніше було б протягом 30-ти денного строку зобов'язати орендаря укласти лише договір оренди нежитлового приміщення, а укладання інших договорів жорстко не регламентувати в строках. Для запобігання правопорушень слід передбачити також заборону орендареві займати приміщення без надання повного пакету необхідних договорів КП "ВРЕЖО" і лише після цього проводити подальшу передачу приміщення орендарю балансоутримувачем по акту прийому-передачі. Стає зрозумілим, що у випадку, якщо орендар бажає якомога швидше зайняти дане приміщення, йому належить поквапитися з укладанням договорів з постачальниками комунальних послуг. До того ж, орендна плата нараховується з моменту укладання договору оренди, а не з моменту передачі об'єкта та початку його реального використання, тому орендареві не має сенсу витрачати власні кошти на оренду приміщення, якщо він фактично не користується.

Слід зазначити, що розглянутий порядок передачі в оренду нежитлового приміщення комунальної власності, що знаходиться на балансі КП "ВРЕЖО" стосується лише випадку, якщо на оренду приміщення подана лише одна заявка. В випадках, коли на одне приміщення надані дві чи більше заявки, передача в оренду вільного нежитлового фонду здійснюється на конкурсних засадах (шляхом проведення конкурсу або аукціону) згідно п.1.5 Положення про порядок передачі в оренду нежитлового фонду комунальної власності міста, що знаходиться на балансі КП "ВРЕЖО". Організація і проведення конкурсу чи аукціону здійснюється управлінням комунальної власності міської ради на підставі розпорядження міського голови. В даному випадку існування жорстких строків збільшує конкуренцію між заявниками і дає можливість органам місцевого самоврядування відібрати орендаря, який буде використовувати орендоване приміщення з найбільшою користю для міста.

Таким чином, норми щодо регулювання порядку здачі в оренду майна комунальної власності, на нашу думку, повинні бути переглянуті в частині зміни строків для узгодження та укладання угод визначеними у Положенні про порядок передачі в оренду нежитлового фонду комунальної власності міста, що знаходиться на балансі КП "ВРЕЖО" організаціями з метою підвищення попиту на оренду саме комунального майна, що принесе додаткові кошти місцевому бюджету.

#### Перелік посилань:

1. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 10.04.1992 р. //Відомості Верховної Ради України.-1992.- № 30.- Ст. 417.
2. Положення про порядок передачі в оренду нежитлового фонду комунальної власності міста, що знаходиться на балансі комунальних підприємств "Виробничо-ремонтно-експлуатаційне житлове об'єднання": Рішення Запорізької міської ради від 25 квітня 2003 р. № 21